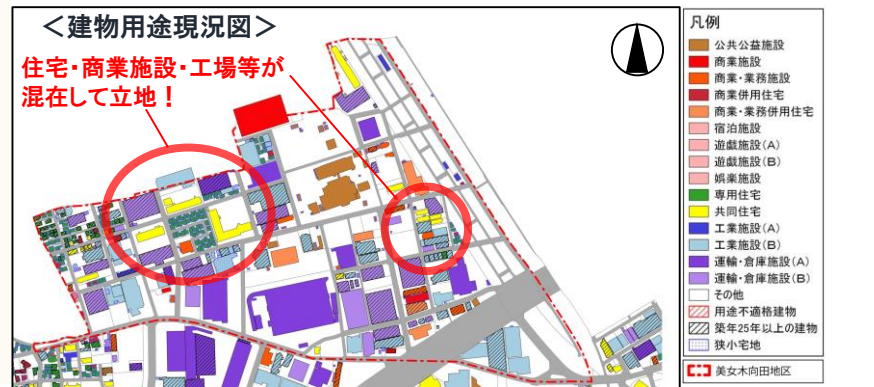
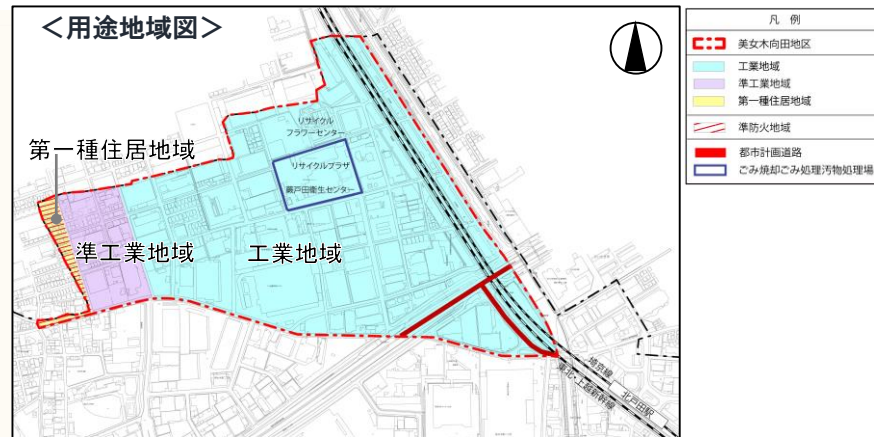


■【項目1】建築物等の用途の制限

○建築物等の用途の制限は、「用途地域」により規制されています。
⇒本地区は、工業地域、準工業地域、第一種住居地域に指定されています。

○用途地域ごとに建築できる建築物、建築できない建築物が定められており、特に工業系用途地域は住宅、商業施設、工場等といった様々な建築物を建築することができるため、土地利用が混在しています。
⇒このままだと、このような住工混在はますます進むものと懸念されます。



○本地区の「土地利用の方針」では、3つのゾーンを設定しています。用途地域による建築物等の用途の制限（次頁の左側の表参照）だけでは、3つのゾーンにふさわしい土地利用を誘導することは困難です。したがって、用途地域による制限に加え、地区計画により制限をかけます。

○3つのゾーンの目指すまちの姿を踏まえると、現行の用途地域における建築物の用途制限に加え、次のような制限を設けることが考えられます。

土地利用の方針	用途制限の考え方
工業安全ゾーン 新たな土地利用の混在(住居系建築物)を抑制し、工場等の操業環境の保全を図る。	工場等の工業施設の立地に特化し、新たな住宅等の立地や一般の人の集客等(不特定多数の人の往来)に関する施設整備を制限する。
住・共生ゾーン 環境と操業環境の両立を図るため、環境に配慮した工場等の立地を誘導するとともに、安全・安心、快適に生活できる環境の形成を図る。	住宅等の立地があるため、良好な住環境の形成に寄与しない施設整備を制限する。
潤い・ふれあいゾーン 高架下空間及び環境空間は、笹目川沿川の歩行者空間や周辺との連携を図り、地区のにぎわいや交流に寄与する空間形成を図る。	多様な人やモノの交流を促すために、一般の人の用に供する施設整備を可能とする一方、潤いに寄与する空間づくりのため、遊戯施設等の立地を制限する。

○それぞれのゾーンの土地利用を誘導するため、次頁の右側の表に示すように建築物等の用途を制限します。

○建築物の用途は、大きく①住宅等、②集客施設、③工場等に大別できます。「用途制限の考え方」に基づいて設ける「地区計画による建築物の用途の制限」について、次に例示します。

① 住宅等にかかる制限

区分	工業安全ゾーン		住・共生ゾーン			潤い・ふれあいゾーン
用途地域	工業地域	準工業地域	工業地域	準工業地域	第一種住居地域	工業地域
制限内容	住宅等の建築を制限します。*1					
	*1: 工場併用住宅、工場等に 従事するための社宅等は 制限しません。					

② 集客施設にかかる制限

区分	工業安全ゾーン		住・共生ゾーン			潤い・ふれあいゾーン
用途地域	工業地域	準工業地域	工業地域	準工業地域	第一種住居地域*2	工業地域
制限内容	店舗面積が150㎡以内の店舗等は建築の制限をかけません。 (例) コンビニエンスストア					
	店舗面積が150㎡を超える店舗等は建築を制限します。 (例) スーパーマーケット					
	店舗面積が500㎡を超える店舗等は建築を制限します。 (例) 大型商業施設					
	遊戯施設等の建築を制限します。(例) パチンコ・ゲームセンター		*2: 第一種住居地域では、既に制限されています。			

③ 工場等にかかる制限

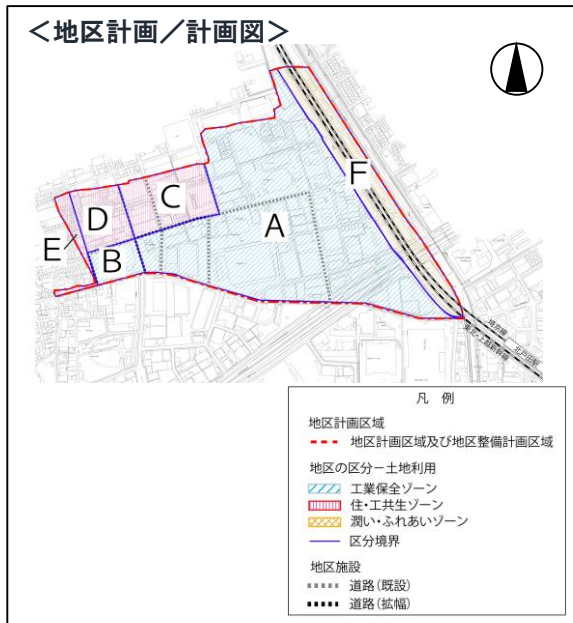
区分	工業安全ゾーン		住・共生ゾーン			潤い・ふれあいゾーン
用途地域	工業地域	準工業地域*3	工業地域	準工業地域*3	第一種住居地域*3	工業地域
制限内容			・危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場 ・火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が多い施設 については、建築を制限します。 (例) マッチ、可燃性ガス、アスファルト、セメント等の製造 *3: 準工業地域及び第一種住居地域では、既に制限されています。			

地区計画に定める内容／建築物等の用途の制限

【用途地域内の建築物の用途制限】

用途地域内の建築物の用途制限	工業地区全ゾーン	工業地区全ゾーン	住C・地区共生ゾーン	住D・地区共生ゾーン	住E・地区共生ゾーン	潤い・ふれあいゾーン
	工業地域	準工業地域	工業地域	準工業地域	第一種住居地域	工業地域
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿						
兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のもの						
幼稚園、小学校、中学校、高等学校						
図書館等						
神社、寺院、教会等						
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等						
保育所等、公衆浴場、診療所						
老人福祉センター、児童厚生施設等						
巡査派出所、公衆電話所等						
大学、高等専門学校、専修学校等						
病院						
店舗・事務所等						
床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等						
床面積の合計が500㎡以内の一定の店舗、飲食店等						
上記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店等	②		②		①	②
上記以外の事務所等					①	
ポーリング場、スケート場、水泳場等					①	
ホテル、旅館					①	
自動車教習所、床面積の合計が15㎡をこえる畜舎					①	
マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等	②		②			②
カラオケボックス等	②		②			②
2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車車庫						
営業用倉庫、3階以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車車庫（一定規模以下の付属車庫等を除く）						
客席部分の床面積の合計が200㎡未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場						
客席部分の床面積の合計が200㎡以上の劇場、映画館、演芸場、観覧場						
キャバレー、料理店等						
個室付浴場業に係る公衆浴場等						
作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの						
作業場の床面積の合計が150㎡以下の自動車修理工場						
作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの						
日刊新聞の印刷所、作業所の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場						
作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの						
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場						
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量					①	
量が非常に少ない施設						
量が少ない施設						
量がやや多い施設						
量が多い施設						

※本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。
①については、当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能
②については、床面積の合計が10,000㎡以下の場合に限り建築可能



【地区計画による建築物の用途の制限】

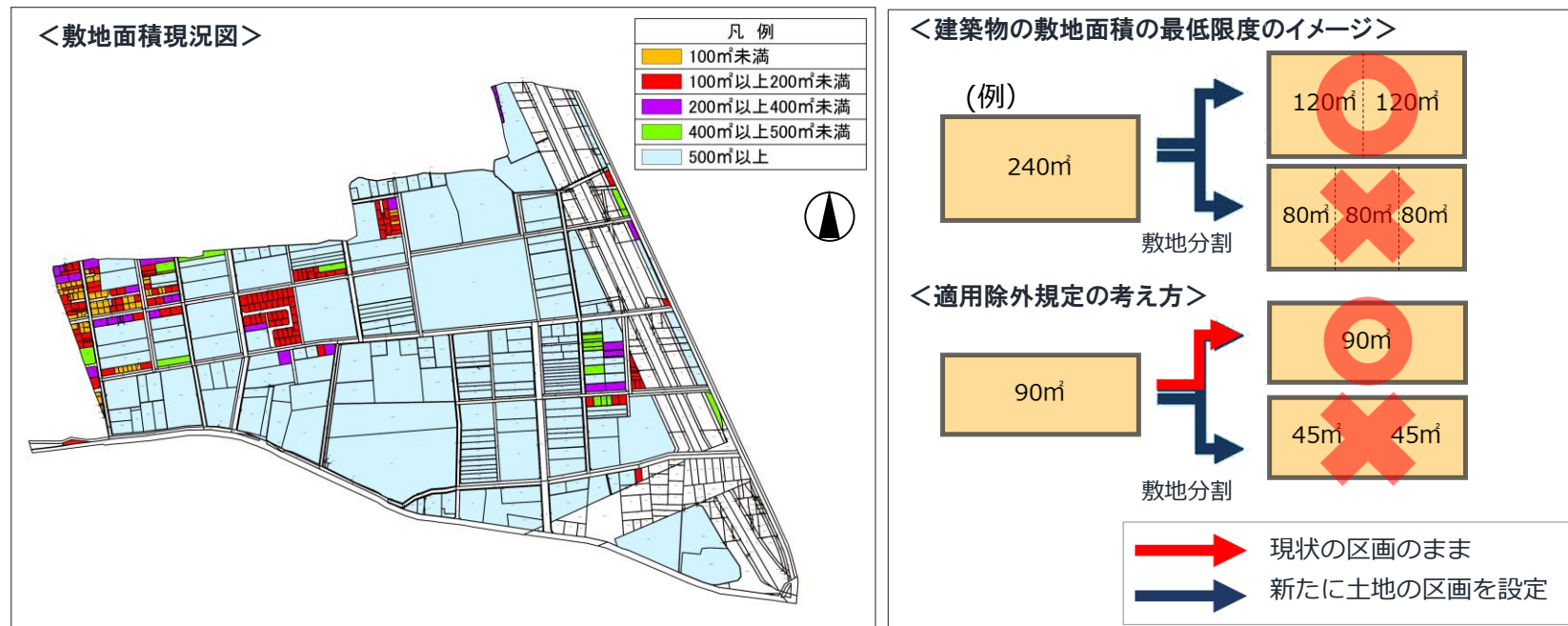
地区計画による建築物の用途制限	工業地区全ゾーン	工業地区全ゾーン	住C・地区共生ゾーン	住D・地区共生ゾーン	住E・地区共生ゾーン	潤い・ふれあいゾーン
	工業地域	準工業地域	工業地域	準工業地域	第一種住居地域	工業地域
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	▲	▲				
兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のもの						
幼稚園、小学校、中学校、高等学校						
図書館等						
神社、寺院、教会等						
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等						
保育所等、公衆浴場、診療所						
老人福祉センター、児童厚生施設等						
巡査派出所、公衆電話所等						
大学、高等専門学校、専修学校等						
病院						
店舗・事務所等						
床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等						
床面積の合計が500㎡以内の一定の店舗、飲食店等						
上記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店等						②
上記以外の事務所等	△	△	△	△	①△	△
ポーリング場、スケート場、水泳場等						
ホテル、旅館						
自動車教習所、床面積の合計が15㎡をこえる畜舎						
マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等						
カラオケボックス等						②
2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車車庫						
営業用倉庫、3階以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車車庫（一定規模以下の付属車庫等を除く）						
客席部分の床面積の合計が200㎡未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場						
客席部分の床面積の合計が200㎡以上の劇場、映画館、演芸場、観覧場						
キャバレー、料理店等						
個室付浴場業に係る公衆浴場等						
作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの						
作業場の床面積の合計が150㎡以下の自動車修理工場						
作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの						
日刊新聞の印刷所、作業所の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場						
作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの						
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場						
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量					①	
量が非常に少ない施設						
量が少ない施設						
量がやや多い施設						
量が多い施設						

※本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。
①については、当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能
②については、床面積の合計が10,000㎡以下の場合に限り建築可能

地区計画に定める内容

【項目2】建築物の敷地面積の最低限度

- 本市では、一定規模以上の新たな宅地開発等を行う場合には「戸田市開発許可の基準に関する条例」に準じ、敷地面積の最低限度を100㎡と定めています。
 本規制は、建物の密集による建て詰め等の発生を防止するためですが、一定規模以上の新たな宅地開発等を行う場合のみに適用され、敷地面積500㎡未満の工場・倉庫等跡地におけるミニ開発等の際には適用されません。
- 本地区の戸建て住宅が立地するエリアでは、敷地面積が100㎡未満の狭小な宅地も存在します。
 また、現状で100㎡以上の宅地においても、今後相続等により敷地が細分化され、100㎡未満の敷地となることが懸念されます。
- そこで、地区計画において、建築物の敷地面積の最低限度を100㎡と定めます。
- ※なお、地区計画において建築物の敷地面積の最低限度を定めた場合でも、地区計画決定前から100㎡未満の敷地については、対象外とします。



<敷地面積100㎡の一般的な住宅規模のイメージ>

- 国の住生活基本計画では、豊かな住生活の実現を前提として、多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる居住面積に関する水準が示されており、世帯人数に応じて算出します。
 【郊外や都市部以外での戸建て住宅で3人世帯の場合】
 $25\text{㎡}/人 \times 3人 + 25\text{㎡} = 100\text{㎡}$ (延床面積)
- そのため、敷地規模を100㎡とすることで、適正な居住面積や駐車場を確保しながら、隣地の建物との距離がとれた安心・安全で快適に生活できる環境を形成します。



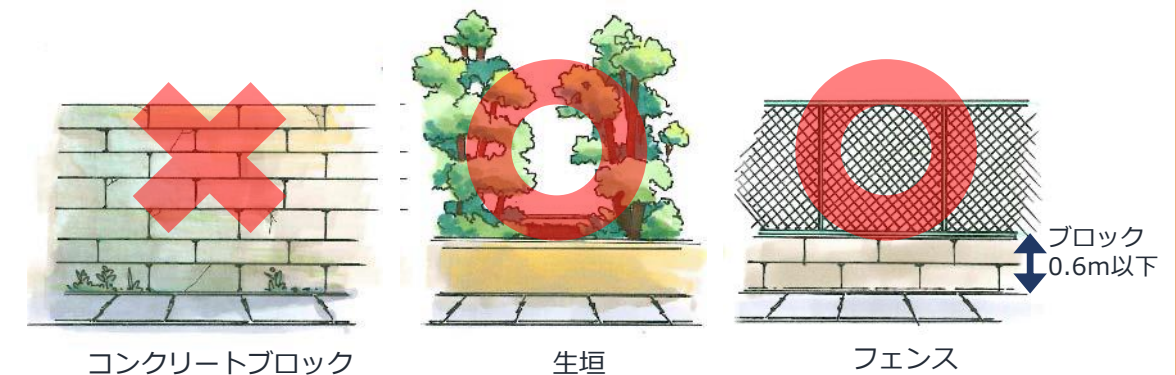
【建築物の敷地面積の最低限度】

区分	工業保全ゾーン		住・工共生ゾーン			潤い・ふれあいゾーン
用途地域	工業地域	準工業地域	工業地域	準工業地域	第一種住居地域	工業地域
制限内容	100㎡					

【項目3】かき又はさくの構造の制限

- 本地区では、「戸田市の活力を支え、誰もが安全・安心、快適に生活できるまち」をめざしています。
- 住宅と工場等が混在する本地区では、大型車両と歩行者がふくそうする交差点もあり、見通しが悪い交差点では、視認性（見通し）の確保が必要です。
- また、死角となる場所が多いと犯罪者に狙われやすく、防犯対策としても、視認性（見通し）の確保が必要です。
- さらに、敷地の外構が高さのあるコンクリートブロック塀等の場合、災害時に倒壊のおそれも考えられます。
- そこで、防災や防犯に配慮した安全・安心なまちを実現するため、道路に面して設置するかき又はさくの構造は、生垣又はネットフェンス・鉄柵等とし、補強コンクリートブロック塀及びこれに類するものは制限します。ただし、フェンス等の基礎にコンクリートブロック等を用いる場合は、宅地地盤面からの高さを0.6m以下とします。

<かき又はさくの構造の制限のイメージ>



【かき又はさくの構造の制限】

区分	工業保全ゾーン		住・工共生ゾーン			潤い・ふれあいゾーン
用途地域	工業地域	準工業地域	工業地域	準工業地域	第一種住居地域	工業地域
制限内容	道路に面するかき又はさくの構造は生垣又はフェンスとする。ただし0.6m以下の部分については、この限りではない。					

